

## TRIBUNALE DI PAOLA

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

**Procedura Esecutiva n. 37/2015 R.G.E.I.**

*(Nominativi omissi ex art. 174 del D. Lgs. n. 196 del 2003)*

Il sottoscritto **Avv. Achille ORDINE**, con studio in Diamante (CS), alla C. da Piane, S.S. 18, Km 274 + 300 mt.:

- vista l'ordinanza emanata a norma del D.L. 83/2015 (convertito in L. 132/2015) dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, **Dott.ssa Federica LAINO** in data **14.09.2020** con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **n. 37/2015 R.G.E.I.** e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- visti i successivi provvedimenti del G.E. con i quali sono stati differiti e prorogati i termini per l'espletamento delle attività delegate di cui all'ordinanza di vendita del 14.09.2020;
- vista le ordinanze del G.E., Dr.ssa Federica LAINO, rispettivamente del **9.05.2022** e del **14.10.2022**, con le quali è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita con un ribasso, nel primo caso di un quarto e, nel secondo caso di un quinto, rispetto al prezzo dell'ultima vendita;
- vista, l'ordinanza del **1.09.2023** con la quale il G.E. ha disposto applicarsi un ulteriore ribasso di 1/4 rispetto al prezzo dell'ultima vendita prevedendo altresì in caso di vendita deserta la possibilità per il professionista delegato di effettuare, ove ritenuto opportuno, per due volte, la riduzione, nella misura massima di 1/4, del prezzo posto a base di gara;
- vista, ancora, l'ordinanza del **5.11.2024** con la quale il G.E. ha disposto applicarsi un ulteriore ribasso di 1/4 rispetto al prezzo dell'ultima vendita;

#### **RENDE NOTO**

che è fissata, **la VENDITA SENZA INCANTO**, in un UNICO LOTTO, della **piena proprietà** dei beni immobili assoggettati ad espropriazione, così come descritti ed individuati nella perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio, alla quale si rimanda, e precisamente:

#### **LOTTO N. 1:**

Compendio immobiliare costituito da **edificio ad uso albergo** (Piano T, 1, 2, s1), con **annessa area di pertinenza destinata a corte, piscina, zone a verde e terrazze a livello, sito in Tortora (CS), alla Contrada Sarre.**

#### **Dati catastali e confini**

Il compendio subastato risulta censito nel C.F. del Comune di Tortora (CS) rispettivamente:

- **al Foglio 39, particella 577, sub 1, Cat. D/2, rendita catastale € 16.200,00 (l'edificio adibito ad albergo);**
- **al Foglio 39, particella 577, sub 2, bene comune non censibile (la piscina);**
- **al Foglio 39, particella 577, sub 3, bene comune non censibile (la corte).**

Il tutto **confina, con Particella 194, Particella 348 e Particella 349, salvo, salvo altri.**

#### **Descrizione dell'immobile**

L'edificio destinato ad albergo (**Foglio 39, particella 577, sub 1**), per come risulta dalla CTU, si sviluppa su **quattro livelli**: tre fuori terra ed uno seminterrato, con terrazze panoramiche.

L'immobile si presenta ben rifinito, sia internamente, che esternamente e possiede 27 camere, per complessivi 51 posti letto, tutte dotate di bagno, tv satellitare, aria condizionata, cassaforte secondo opportuno standard, oltre che di ampia sala – accettazione ed area a parcheggio privato opportunamente delimitata.

La struttura alberghiera è stata edificata tra l'anno 2007 ed il 2008 e rispetta la normativa vigente con particolare riguardo a quella sul superamento delle barriere architettoniche per i clienti portatori di *handicap*.

L'intero edificio sviluppa una superficie calpestabile sui diversi livelli di piano di mq. 1198,00 circa, compreso terrazzi e locali tecnici.

Il complesso alberghiero, inoltre, è dotato di area esterna pertinenziale di mq. 7.800, costituita da zone a verde, zone pavimentate con betonelle granigliate ovvero brecciate per le aree di parcheggio.

L'area risulta recintata in parte con muretti bassi sul lato che confina con la strada comunale Corso Garibaldi che è anche il lato dove è posto l'ingresso al complesso albergo-ristorante.

Sull'area pertinenziale ed in particolare sull'area adiacente l'albergo, dal lato nord insiste anche una piscina delle dimensioni di mt. 15,00 x 8,00 con relativo locale pertinenziale sottostante ad uso wc-locali spogliatoi e vani tecnici.

Le altezze utili di piano variano da mt. 2,70 per il piano sottostrada a mt. 2,90 per gli altri piani e mt. 2,00 per il piano mansarda.

La superficie utile lorda interna complessiva nei vari piani risulta di mq. 1268,00, quella utile netta interna di mq. 1198,00 per un volume complessivo vv/pp di mc. 3450,00.

Il complesso immobiliare destinato ad albergo, in definitiva, risulta così costituito nei vari piani: Sala reception con annessi locali accessori ed ufficio; n. 27 camere per complessivi 51 posti letto, di cui 24 con due posti letto e 3 con un posto letto; locali praticabili al piano mansardato e locale esterno sottostante la piscina con bagni, spogliatoi e locali tecnici.

Le finiture del complesso alberghiero sono di buona qualità e rispondono pienamente alle caratteristiche primarie dell'edilizia alberghiera. I pavimenti sono in ceramica e maioliche smaltate di ottima qualità, le pareti intonacate e tinteggiate con tempera, le porte sono in legno di rovere così come gli infissi esterni, in legno-alluminio con sportelloni e maniglie antipanico; le porte interne che accedono ai vari corridoi di disimpegno sono "tagliafuoco".

I bagni di cui sono dotate le camere, sono pavimentati con maioliche e muniti di water, bidet, lavabo e box doccia. Gli impianti (elettrico, sanitario, antincendio e climatizzazione) risultano in ottimo stato di conservazione.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia**

Ai fini dell'art. 173 – *quater disp. att. c.p.c.* si evidenzia come, sulla base di quanto indicato nella relazione peritale, l'area su cui insiste il compendio immobiliare staggito, ricade in **sottozona D5 turistica di progetto** del vigente strumento urbanistico del Comune di Tortora.

In tale zona risultano realizzabili: *"ristoranti, alberghi, motels, purché congeniali all'eventuale intorno urbano, all'ambiente ed alle forme ed alle tipologie costruttive locali e tradizionali e strutture destinate all'accoglienza, alla ristorazione e ricreazione in genere. Sono altresì ammessi interventi di tipo agrituristico, con eventuali attività di piccola produzione di prodotti tipici locali e relativa commercializzazione e consumo. Sono altresì ammesse residenze in misura non maggiore del 30% della volumetria realizzabile. Negli edifici per servizi connessi alle attrezzature di cui sopra è consentito includere un alloggio per il gestore o il custode. L'attuazione è comunque subordinata all'approvazione di un Piano preventivo di iniziativa pubblica e/o privata (PLC) con uno standard di verde di almeno il 20% della superficie.*

Tale zona prevede il rispetto dei seguenti indici: *i.t. = 1,00 mc/mq; i.f. = 1,5 mc/mq; H max = 11,00 mt. max piani = 3; R.c. = 0,40 mq/mq; distanza confini = 10,00 ml.; Distanza da strade = 10,00 ml; Parcheggi = 1mq per ogni mq di edificato.*

*E' consentita la realizzazione di eventuale volume interrato per autorimesse, depositi, locali connessi all'attività turistica, nel rispetto delle vigenti norme per l'accessibilità e la sicurezza. I servizi tecnici e amministrativi connessi potranno comprendere spazi di esposizione e per eventuale vendita diretta, oltre agli uffici per i rapporti con il pubblico. Nelle aree libere è consentita la realizzazione di spazi a verde attrezzato.*

Sempre dalla CTU risulta, inoltre, come dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortora (CS) è emerso che l'immobile adibito ad albergo, contraddistinto nel C.F. di detto Comune al Foglio 39, Particella 577, sub 1, è stato oggetto di interventi di realizzazione e modifiche in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- *Permesso di costruire e successive varianti n. 9001 del 25/10/2007, n. 4721 del 02/07/2008 (1^variante) D.I.A. prot.13950 del 20/10/2008 (2^variante); variante D.I.A. prot.4294 del 10/04/2009; Permesso n. 17525 del 20/08/2009 (3^variante); S.C.I.A. in sanatoria prot. 6062 del 10/06/2011; Permesso di costruire n. 8711 del 04/07/2006 (Piscina ed annessi servizi); Permesso di costruire n.6679 del 22/10/2007 (variante alla realizzazione di piscina ed annessi).*

**E' stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 13/06/2011, n. reg. 09/11.**

A seguito delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, inoltre, il CTU ha accertato che il fabbricato è conforme ai provvedimenti abilitativi concessi.

#### **Stato dell'immobile**

L'immobile risulta libero.

#### **Prezzo base d'asta**

**Il prezzo base d'asta, ulteriormente ridotto di  $\frac{1}{4}$  rispetto a quello relativo all'ultimo esperimento di vendita, è pari ad Euro 239.630,28 (Euro duecentotrentanovemilaseicentotrenta/28).**

#### **Prezzo minimo offribile**

Il prezzo minimo offribile, pari al 75% del prezzo base d'asta come sopra indicato, è di **Euro 179.722,71** (Euro centosettantanovemilasettecentoventidue/71).

#### **Presentazione di più offerte**

In caso di presentazione di più offerte, la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

**L'udienza di vendita**, nella quale le parti e gli offerenti sono convocati davanti al sottoscritto professionista delegato, per la deliberazione sull'offerta e per le eventuali attività di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., è fissata per il giorno **5 MARZO 2025, alle ore 10:45**, presso la Sala d'Aste Telematica n. 1 allestita dal gestore delle vendite autorizzato dal G.E., EDICOM FINANCE SRL (EFISISTEM), sita in Paola (CS), alla Via Giacontesi n. 4.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, pertanto le offerte di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in "forma cartacea"); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico depositano l'offerta presso del professionista

delegato sito in Diamante (CS), C.da Piane ss. 18, Km. 274 + 300 e partecipano comparendo innanzi al professionista delegato presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) ubicata in Paola alla via Giacontesi n. 4.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Ai sensi dell'art. 20, co. 1 e 2, D.M. 32/2015 alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il Giudice, il referente della procedura e il Cancelliere.

Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c., previa registrazione sul Portale.

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE S.R.L. dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, presentare, **entro le ore 13.00 del giorno prima non festivo della data fissata per l'esame delle offerte (in tal senso il sabato è equiparato a festivo)**, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: *a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura [Tribunale di Paola Sezione Esecuzioni Immobiliari]; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura [REI: 37/2015]; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato [Avv. Achille ORDINE]; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.*

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha-2code* dell'*International Organization for Standardization*.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

Quando chi partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);

Le offerte o domande di partecipazione all'incanto di cui al precedente punto devono essere trasmesse ad apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015, o, in alternativa, di cui al comma 5 del medesimo articolo; L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

Il professionista delegato, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, **nei casi programmati** (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) **di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia**, ne darà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto o su supporto analogico, o all'indirizzo pec del professionista delegato: [avvocatoachilleordine@pec.giuffre.it](mailto:avvocatoachilleordine@pec.giuffre.it).

Nei casi di **mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore**, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

In ogni caso per maggiori informazioni è possibile contattare il gestore della vendita telematica (*Edicom Finance S.r.l., Sede di Venezia-Mestre tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - Sede di Palermo tel. 091.7308290 fax 091.6261372, Back Office c/o le Cancellerie del Tribunale con personale qualificato, Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).) o consultare il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici e l'offerente può avvalersi dell'ausilio di un presentatore.*

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto su supporto analogico deve presentare, **entro le ore 13:00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'esame delle offerte (in tal senso il sabato è equiparato a festivo), presso lo studio del professionista delegato Avv. Achille ORDINE, sito in Diamante (CS) alla C.da Piane ss. 18, Km 274 + 300**, una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente: *a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del professionista delegato; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione.*

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha-2code* dell'*International Organization for Standardization*.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

Quando che partecipa è un rappresentante, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta o la domanda di partecipazione su supporto analogico deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; il professionista delegato stabilisce che gli assegni per cauzione devono essere inseriti nella predetta busta, che egli – o il suo delegato *ad hoc* – sigilla idoneamente al momento del deposito.

**In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a cui favore sia pronunciata l'aggiudicazione.**

**L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.**

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche ai sensi dei punti 4 e 5 di cui al capo II dell'ordinanza di vendita, **la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore con IBAN: IT02A0326812000052914015770.**

**Detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto.**

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono presentate su supporto analogico, la cauzione può essere versata, oltre che con le forme appena descritte, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, Avv. Achille ORDINE, Proc. Es. Imm. 37/2015 Tribunale di Paola da presentare **entro le ore 13.00 del giorno prima non festivo della data fissata per l'apertura delle buste (in tal senso il sabato è equiparato a festivo)** presso lo Studio del suddetto professionista delegato sito in Diamante (CS) alla C.da Piane, ss. 18, Km. 274 + 300.

Il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

In caso di offerte o domande di partecipazione all'incanto presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574. In caso di presentazione di più offerte, la gara si

svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore al 4% del prezzo base d'asta; la gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza e non sono presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Sia le offerte presentate in forma telematica, che quelle presentate in forma analogica, dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'esame delle offerte (**in tal senso il sabato è equiparato a festivo**).

**La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto e della domanda di partecipazione all'incanto sono regolate dal codice di procedura civile.**

*[Art. 571 c.p.c.: Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma [c.c. 1471, n. 2]. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.*

*L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione [c.p.c. 119; disp. att. c.p.c. 86, 174], con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.*

*L'offerta è irrevocabile, salvo che:*

- 1) il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573;*
- 2) il giudice ordini l'incanto;*
- 3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.*

*L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti].*

In particolare saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine indicato nelle modalità di presentazione dell'offerta;
- le offerte inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  al valore dell'immobile come sopra determinato;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra indicate e descritte;
- le offerte il cui termine di pagamento del prezzo sia superiore a 120 giorni;

### **SPESE DI TRASFERIMENTO**

In ogni caso, le spese del trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, cui sono destinati a gravare anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di

decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

Il versamento del saldo del prezzo e delle somme per le spese di trasferimento come sopra determinate, dovrà essere effettuato entro 120 gg. dalla data della vendita, pena la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

Il professionista delegato cura che le somme versate dall'aggiudicatario siano depositate sul corrispondente libretto di deposito o conto corrente già acceso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro lo stesso termine, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. E' consentito ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

Avvenuta l'aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo ad accreditare, tramite bonifico bancario, le somme versate quale cauzione dagli offerenti non aggiudicatari che abbiano presentato offerta nelle forme di cui agli artt. 12 ss. D.M. 32/2015, detratte le sole spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00), sul conto o sulla carta di credito o di debito dal quale le somme stesse sono state prelevate; provvederà, altresì, ad accreditare le somme versate a titolo di cauzione dell'aggiudicatario, detratte le sole spese di bonifico, sul conto corrente o libretto di deposito della procedura aperto dal professionista delegato.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, i cui beni, meglio descritti nella perizia del C.T.U. in atti, e alla quale espressamente si rinvia, si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzioni di prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (imposte, trascrizioni, vulture, ecc.).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese della procedura.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero a cura del Custode Giudiziario.

Per tutto quanto qui non previsto trovano applicazione le vigenti norme di legge.

#### **PUBBLICITA' E DISPOSIZIONI FINALI**

Una copia del presente avviso verrà pubblicata, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte e della data dell'incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Dello stesso, inoltre, nel rispetto dei termini sopra indicati, verrà altresì data divulgazione sul quotidiano di informazione a diffusione locale "IL QUOTIDIANO DEL SUD" nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato alle vendite giudiziarie.

La perizia, unitamente all'ordinanza di vendita ed al presente avviso verrà pubblicata sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e ([www.tribunaledipaola.it](http://www.tribunaledipaola.it)).

Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Signor Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal professionista delegato nei termini di cui sopra.

La relazione di stima è consultabile presso lo studio del professionista delegato, a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:30 alle ore 18:30, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Presso lo studio del professionista delegato i soli creditori potranno, altresì, consultare l'intero fascicolo della procedura esecutiva immobiliare, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16:30 alle ore 18:30, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Maggiori informazioni, possono essere acquisite presso lo Studio del professionista delegato in Diamante (CS) - Ctr. Piane, S.S. 18, Km 274 + 300 mt – Telefax 0985.876729 cell: 329/5464278 o presso la cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, (Rione Giancontesi, 1° piano). Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)).

**Custode del bene è l'Avv. Achille ORDINE.**

Si pubblichi e si notifichi ai sensi di legge.

Diamante, lì 2 gennaio 2025

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Achille ORDINE**

